Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Dhr. A.C.M. H.

DGBW
Woningmarkt

www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2016-0000386599

Uw kenmerk

Datum 7 juli 2016

Betreft Uw brief d.d. 6 juni met betrekking tot de Wet doorstroming huurmarkt

Geachte heer H. ,

Ik ontving uw brief van 6 juni 2016 over 34 373 Wet doorstroming huurmarkt-het vervolg, die u ook in afschrift aan de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft gestuurd. Graag beantwoord ik uw brief.
Ik zal daarbij ook de door u op 21 juni 2016 aan de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst gestuurde e-mail met bijlagen betrekken. Ik stuur dit antwoord ook in afschrift aan de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst.

Met uw brief attendeerde u mij op de dagvaarding door Stichting DuWo van 11 huurders met een regulier huurcontract met het oog op huuropzegging ten behoeve van een student.
U geeft in uw brief aan dat in strijd wordt gehandeld met hetgeen ik tijdens de behandeling in de Eerste Kamer van de Wet doorstroming huurmarkt heb gesteld over het overgangsrecht bij inwerkingtreding van deze wet, die voor het onderdeel tijdelijke huur op 1 juli 2016 heeft plaatsgevonden. Ik gaf toen aan dat voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor inwerkingtreding van deze wet het ‘oude’ wettelijke regime, van voor 1 juli 2016, blijft gelden. Dat is in lijn met de Overgangswet BW.

Mijn uitspraak had evenwel geen betrekking op de situatie van huurovereenkomsten die zijn aangegaan voor inwerkingtreding van het campuscontract (15 juli 2006), in relatie tot de periode daarna.
In de memorie van toelichting bij het betreffende wetsvoorstel (Kamerstukken II 2003/2004, 29 707, nr. 3) is op pagina 5 over het overgangsrecht opgenomen:
‘Het onderhavige wetsvoorstel heeft onmiddellijke werking voor lopende huurovereenkomsten, uiteraard mits die huurovereenkomsten voldoen aan de eisen, zoals gesteld in het voorgestelde artikel 274, lid 4, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Wat betreft de toepasselijkheid van het voorgestelde artikel 274, lid 4, onderdeel 3°, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zal daaraan in de regel niet zijn voldaan. In dat geval kan langs de weg van ‘het doen van een redelijk aanbod’ in de zin van artikel 274, lid 1, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden bereikt dat het betreffende beding alsnog in de huurovereenkomst wordt opgenomen.’

Het is aan de rechter om te beoordelen of een huurovereenkomst die is aangegaan voordat de wettelijke mogelijkheid van dringend eigen gebruik voor een student (art. 7:274 lid 1 onder c jo. 274d BW; het campuscontract) in de wet is opgenomen, en waarin niet de wettelijke vereisten voor het campuscontract (de vermelding dat de woning is bestemd voor een student en de woning bij beëindiging van de huur opnieuw zal worden verhuurd aan een student) zijn opgenomen, desalniettemin kan worden opgezegd op grond van dringend eigen gebruik (art. 7: 274 lid 1 onder c), dan wel of het aanbieden van een campuscontract aan huurders met een regulier huurcontract gezien kan worden als 'een redelijk aanbod', waarbij het weigeren ervan kan leiden tot opzegging van de huur (art. 7:274 lid 1 onder d).

Voordat het campuscontract in de wet is opgenomen zijn opzeggingen op grond van dringend eigen gebruik in combinatie met een contract dat hierop voorsorteerde door de rechter gehonoreerd, hetgeen er toe heeft geleid dat deze specifieke opzeggingsgrond in de wet is opgenomen.

In uw bij e-mail van 21 juni 2016 aan de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst gezonden brieven geeft u daarnaast aan dat door verhuurders/woningcorporaties de in het Sociaal Huurakkoord Aedes-Woonbond overeengekomen huursombenadering wordt genegeerd, dat de huren bij vrijkomende woningen flink worden verhoogd en dat daarmee bovendien een onnodig hoog beslag wordt gelegd op de huurtoeslag.
Het staat verhuurders vrij om de huur van hun woningen binnen de grenzen van de huurprijsregelgeving naar eigen wens vast te stellen.
Voor woningcorporaties geldt daarbij wel dat zij woningen met een huur tot de liberalisatiegrens voor minstens 90% moeten toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de toewijzingsgrens. Op grond van het passend toewijzen moeten zij aan huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens in minstens 95% van de gevallen een woning toewijzen onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.

Op grond van de Wet doorstroming huurmarkt waarin het Sociaal huurakkoord is verwerkt wordt de maximale huursomstijging voor woningcorporaties met ingang van 1 januari 2017 beperkt tot inflatie+1%, en wordt daarin tevens de huurharmonisatie (de huurstijging bij vrijkomende woningen) opgenomen. Dit komt de betaalbaarheid ten goede en zal er naar verwachting eveneens voor zorgen dat de huurstijgingen bij bestaande en nieuwe huurovereenkomsten meer in evenwicht komen, hetgeen de doorstroming naar verwachting zal bevorderen.
De maximale huursomstijging voor woningcorporaties per 1 juli 2016 ligt op inflatie+0,4% (=1%), waardoor de jaarlijkse huurstijging eveneens wordt beperkt, maar deze omvat nog niet de harmonisatie.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok